

초고가·비거주주택 종부세 더 낸다…장특공제 10억원 한도

2026 세제개편안

초고가 주택과 비거주 주택의 종합부동산세를 올리고 양도소득세 장기보유특별공제(장특공제)를 10억원으로 제한한다. 종부세와 양도세를 산정할 때 보유 기간에 적용하던 공제를 거주기간을 기준으로 삼도록 바꾼다.

정부는 집을 “사는(buying·구매하는) 것이 아니라 사는(living·거주하는) 곳”이라는 관념이 뿌리내리도록 부동산 세제를 ‘합리화’한다는 방침이다.

정부는 주택 수에 따른 종부세 세율의 직접적인 차이를 없애고 가액이 중심이 된 과세표준(과표)을 기준으로 일원화하는 계획을 담은 2026년 세제개편안을 3일 확정해 발표했다.

현재 1·2주택은 세율이 0.5~2.7%로 3주택 이상(0.5~5.0%)보다 낮게 돼 있지만 2028년부터는 주택 수와 관계 없이 0.5~5.0%로 통일한다. 1·2주택은 내년에 일단 0.5~3.5%로 높인다. 2028년부터는 과표가 동일하면 주택 수에 따른 세율 차이가 없어진다. 3주택 이상의 경우 과표 6억원 초과 12억원 이하 구간의 세율이 1.0%에서 1.3%로 오르는 것 외에는 세율 변동이 없다. 반면 1주택의 경우 6억원이 넘는 5개 구간에서 모두 세율이 높아진다. 특히

주택 수 구분 없애고 ‘가액 중심’ 과표로 일원화
비싼 1채 5.0%로…공정가액비율 60→70·80%
1주택 기본공제액 ‘거주 14억·비거주 9억’ 차등
시가 20억이하 1주택 종부세 제외·46억부터 급증

초고가 구간은 대폭 상향한다.

현행보다 세율이 높아지기 시작하는 구간은 과표 6억원 초과 12억원 이하(1.0%→1.3%)인데 현재 시가로 환산하면 1주택자의 경우 대략 33억원이 넘는 아파트 보유자가 이에 해당한다.

12억원 초과 25억원 이하 구간(1.3%→1.5%→2.0%)은 2년에 걸쳐 0.7%p 높아진다. 1주택자라면 시가 46억원이 넘는 아파트 보유자의 종부세가 가파르게 늘어나는 셈이다. 세율 상승 폭은 과표가 높은 구간에서 더 커진다. 초고가주택은 종부세가 더 많이 늘어나도록 설계한 셈이다.

세율은 주택 수보다는 합산 가액을 중심으로 재편된다. 다만 주택 수는 개편 후에도 세율에 간접적으로 영향을 미친다.

기본공제금액과 공정시장가액비율 등 세액을 좌우하는 다른 요소를 함께 개편한다. 비거주자와 다주택자는 거주자와 1주택자보다 불리해진다.

기본공제금액은 현재는 1세대1주택자 12억원, 그 외에는 9억원인데 내년부터는 1주택자도 거주용과 비거주로 구분해 각각 14억원과 9억원으로 차등화한다

다만 종부세 납세 의무자들 1세대 1주택자의 경우 공시가격 14억원(아파트 시가 약 20억원) 초과자, 그 외 주택보유자는 공시가격 합계 9억원(아파트 시가 약 13억원) 초과자로 규정했다.

1세대1주택자가 아니면 거주용 주택이 전제가액에서 차지하는 비율에 따라 4억원 초과 9억원 미만의 기본공제가 적용되도록 설계했다.

현재 60%인 공정시장가액비율은 내년에 70%로 일괄 상향한다. 조정 대상 지역 주택보유자(1세대1주택자 제외)와 3주택 이상 보유자는 2028년에 80%까지 오른다.

1세대1주택자는 보유기간(5년 이상)과 연령(만 60세 이상)을 기준으로 합계 80% 한도로 세액공제를 적용하고 있는데

부동산 세제개편안

장기보유특별공제 → 장기거주소득공제 전환

보유가 아닌 거주 기간에 따른 공제로 전환

공제율	2027년(현행 동일)	2028년	2029년 이후
1세대 1주택자	거주 연 4%, 보유 연 4% 최대 10년간 80%	거주 연 6%, 보유 연 2% 최대 10년간 80%	거주 연 8% 최대 10년간 80%
다주택자 (비조정대상지역)	보유 연 2% 최대 15년간 30%	거주 연 2% 또는 보유 연 1% 최대 15년간 30%(거주) 또는 15%(보유)	거주 연 2% 최대 10년간 30%
공제 한도(신설)	한도 없음	20억원	10억원

양도세 증가 한시적 완화

다주택자가 2년 이상 보유한 조정대상지역 주택 양도소득세 증가세 한시적 완화

※ 2026년 5월 10일부터 양도소득세 증가세

종과세율	현행	2027년	2028년	2029년 이후
2주택자	+20%p	+5%p	+10%p	+20%p
3주택 이상	+30%p	+10%p	+15%p	+30%p

연립뉴스 자료:재정경제부

2028년부터는 보유기간 대신 거주기간을 적용한다. 아울러 세액공제 금액 한도(600만원)를 새로 도입한다.

전년도 보유세의 150%로 돼 있는 세 부담 상한은 내년부터 200%로 높인다.

구윤철 부총리 겸 재정경제부 장관은 “거주용 1주택의 경우, 시가 20억원부터 30억원 수준까지는 세액이 줄어들게 되고, 30억원부터 40억원까지는 세액 변동이

크지 않게 해 최대한 보호하겠다”며 “40억원에서 50억원 수준을 초과하는 주택에는 과세를 정상화하겠다”고 설명했다.

장특공제는 공제 한도 ‘금액’을 도입해 양도차익에 비례해 공제액이 늘어나는 구조에 제동을 건다. 1년 유예를 거쳐 2028년 20억원, 2029년부터는 10억원을 한도로 삼는다.

보유기간 공제는 거주기간 공제(‘장기

거주소득공제’)로 단계적으로 전환한다.

현재는 3년 이상 보유하고 2년 이상 거주한 1주택자는 보유와 거주에 연 4%씩 10년 한도로 최대 80대%의 공제가 적용된다. 2029년부터는 보유 공제를 없애고 거주만 연 8%를 적용해 최대 80%를 공제 받을 수 있게 한다.

30% 한도인 비조정지역 다주택자의 보유 공제도 단계적으로 거주 공제로 전환한다.

일련의 개편으로 ‘물품한 한 채’의 기대 수익이 낮아질 것으로 당국은 기대하고 있다.

세 개편에 따른 부담을 고려해 다주택자에게 퇴로를 열어주고 완충 장치를 둔다. 다주택자가 2년 이상 보유한 조정대상 지역 주택 양도소득세 증가세를 2028년까지 한시적으로 완화해 매도 기회를 준다. 올해 5월 10일부터 증가세가 재개됐는데 2주택자의 경우 현재보다 내년에는 15%포인트(p), 2028년 10%p 낮춰준다. 3주택 이상 보유자는 2027년 20%p, 2028년 15%p 내려 적용한다.

1세대 1주택자 납부 유예 요건 중 소득 기준을 총급여 7000만원 이하에서 8000만원 이하로 낮춘다. 취학, 전근, 치료, 전학, 해외 체류, 부모 봉양 등 불가피한 사유로 거주하지 못한 기간을 인정한다.

세제개편안은 입법예고와 국무회의 등을 거쳐 정기 국회에 법안으로 제출된다.

연립뉴스

광주특별시 투자·문화지구 창업기업 100% 감면

지방중기 청년 소득세 최장 10년…이주 수당 50만원 비과세

정부의 ‘지방 주도 성장’ 기조를 뒷받침하기 위해 기업과 근로자에게 돌아가는 세제 혜택을 수도권과의 거리에 따라 대폭 차등 적용한다. 인구감소지역 등 지방 소멸 위기 지역의 중소기업에 취업한 청년은 최대 10년간 근로소득세의 90%를 감면받는다.

재정경제부는 3일 이러한 내용이 담긴 ‘2026년 세제개편안’을 발표했다.

정부는 지방 중소기업 취업자에 적용하는 근로소득세 감면 혜택을 대폭 확대한다. 사업장 소재지에 따라 이 감면 기간과 비율을 4단계로 세분화해 지방

일수록 혜택을 더 크게 준다. 수도권 중기 취업 청년 혜택은 현행(5년 90%)을 유지하되, 비수도권 광역시 등은 6년, 기타 비수도권은 7년, ‘기타 비수도권 우대지역’은 최장 10년간 90% 감면 혜택을 준다. 고령자·장애인 등 취약계층의 감면율도 기타 비수도권 우대지역은 현행 70%에서 90%까지 된다.

근로자 지방 이주를 유도하기 위한 비과세 혜택도 신설됐다. 기업이 비수도권으로 이전·투자하면서 이주한 근로자에게 지급하는 ‘이주수당’은 월 20만원까지 비과세한다. 특히 기타 비수도

권 우대지역은 최대 월 50만원까지 비과세 한도를 확대한다.

아울러 고향사랑기부금 세액공제율도 기타 비수도권 및 우대지역은 10만~20만원 구간에서 현행 40%에서 50%로 오른다. 20만원 초과 구간에서는 ‘기타 비수도권 우대지역’에 한해 현행 15%에서 25%로 상향된다. 청년 창업은 기존처럼 비수도권 전 지역에서 ‘100% 감면’ 혜택을 받을 수 있다.

지방 특구에 맞춤형 세제 지원도 신설·연장된다. 전남광주통합특별시 내 투자진흥지구 및 문화산업진흥지구에서 창업하거나 사업장을 신설하는 기업은 소득세와 법인세를 5년간 100%, 이후 2년간 50% 감면받는다. 연립뉴스



‘광산뮤직ON페스티벌’ 성공 힘 보탠다 NH농협은행 광주본부는 최근 광산구청에서 투계터광산나눔문화재단에 축제 후원금 2000만원을 전달했다. 이번 후원은 4회째를 맞는 광산뮤직ON페스티벌의 성공적인 개최를 지원하고 시민들이 음악을 통해 일상 속 즐거움을 누릴 수 있는 문화 기반 조성에 기여하기 위해 마련됐다. 전달식에는 박병구 광산구청장과 임철현 NH농협은행 광주본부장, 이옥근 투계터광산나눔문화재단 사무처장 등 관계자 20여 명이 참석해 축제 발전과 지역 문화 생태계 조성을 위한 협력 의지를 다졌다.

각종 필터&수처리 설비에 관한 모든 문제 (주)호원테크가 책임지겠습니다

(주)호원테크



- 용수처리종합계통도 (Water Treatment Flow Chart)
- 정밀 여과장치 (Micro-Filter Housing)
- 백필터 시스템 (Bag-Filter System)
- 자외선 살균장치 (UV Sterilizer)
- R/O장치 (Reverse Osmosis System)
- 방청 방식 장치 (Dispenser)
- 급속 침전 장치 (Clarifier)
- 압력식 여과장치 (Pressure Filter)
- 중력식 여과장치 (Siphon Filter)
- 활성탄 여과장치 (Activated Carbon Filter)
- 경수 연화 장치 (Water Softener)
- 혼상식 순수 제조장치 (Mixed Bed Deionizer)
- 복상식 순수 제조장치 (Two Bed Deionizer)
- 수중의 불순물과 처리방법
- 이온 교환수지 (Ion Exchange Resin)
- 활성탄소 (Activated Carbon)
- 대기중 입자 크기별 FILTER 선정
- 임도비교표
- 마이크로 필터 (Micro Filter)
- Air Filter Media
- Air Filter
- Medium Filter
- Hepa Filter
- Filter Bag
- Pocket Bag Filter
- Air Filter의 시험방법

광주광역시 광산구 평동산단2번로 178

☎ 062)940-8221 · FAX 0629-945-8415 / HP 010-3646-8311